



Gemeinde Aurachtal

Niederschrift

über die
Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
der Gemeinde Aurachtal
am Montag, 29. Juli 2024
im Sitzungssaal des VGem-Gebäudes

BA AUR/2024/029

Beginn der öffentlichen Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesenheitsliste

Anwesend waren:

Stimmberechtigt: 2. Bürgermeister

Jordan, Peter

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Schuh, Thomas

Stadie, Armin

Stein-Echtner, Doris

Wagner, Siegfried

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeisterin

Scherzer, Lisa

Vertretung für 1. BGM Schumann

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Schnappauf, Richard

Vertretung für GRM Jordan

Sonstige Teilnehmer

Ruppert, Katrin

Fehlend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Schumann, Klaus

Entschuldigt fehlend

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Jordan, Frank

Entschuldigt fehlend

Öffentliche Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung
 - 2.1. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau Einfamilienhaus und Carport mit Abstellraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/47 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 8
 - 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Tektur zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 444/5 der Gemarkung Münchaurach, Rainsberg 31
 - 2.3. Isolierte Befreiung;
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 c
3. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen

Der Vorsitzende erklärt die anberaumte Sitzung um 19:30 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht worden sind.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Ausschuss somit nach Art. 47 Abs. 2 und 3 GO beschlussfähig ist. Einwände gegen die Tagesordnung werden von Seiten der Ausschussmitglieder nicht erhoben.

TOP 1.	Genehmigung der letzten öffentlichen Sitzungsniederschrift
---------------	--

Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage wird festgehalten, dass gegen den mit der Ladung ausgegebenen Entwurf der Sitzungsniederschrift vom 17.06.2024 keine Einwendungen erhoben werden, sodass die Genehmigung gemäß Art. 54 Abs. 2 GO erteilt ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

3. BGMin Scherzer und GRM Schnappauf enthalten sich mangels Teilnahme an der Sitzung der Stimme.

TOP 2. Vollzug des Baugesetzbuches und der Bayerischen Bauordnung**TOP 2.1.** Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau Einfamilienhaus und Carport mit Abstellraum auf dem Grundstück Fl.-Nr.
446/47 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 8**Sachvortrag:**

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ackerlänge IV“. Das Bauvorhaben hält sich weitgehend an die an die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Bauherren hatten bereits in einer formlosen Voranfrage durch den Bau- und Umweltausschuss klären lassen, ob mit dem Einvernehmen der Gemeinde zu den gewünschten Befreiungen gerechnet werden kann.

Die Voranfrage umfasste eine um 22 cm höhere traufseitige Wandhöhe (4,22 m statt 4 m). Damit wird ein Kniestock mit 1,10 m erreicht, der eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses gewährleistet. Es wird dadurch eine Firsthöhe von 7,93 m erreicht, die gut einen Meter unter den lt. Bebauungsplan erlaubten 9 m liegt. Für eine eventuelle notwendige separate Nutzung des Dachgeschosses wäre der erhöhte Kniestock ebenfalls vorteilhaft und leichter zu realisieren (einfacher Einbau einer Zugangstür im DG).

Ähnliche Anträge wurden zwar bisher abgelehnt, da es sich um ein junges Baugebiet handelt und die Bauherren bei Kauf des Grundstücks wussten, dass ein Bebauungsplan existiert, an dessen Festsetzungen es sich zu halten gilt.

Allerdings wurde damals eine Erhöhung der Traufhöhe um 1,10 m beantragt, die wesentlich signifikanter gewesen wäre und auch nicht die absolute Höhe von 9 m hätte einhalten können.

In der Sitzung am 13.05.2024 entspann sich eine kurze Diskussion. Es wurde nochmals betont, dass mit Befreiungen vorsichtig umgegangen werden muss, gerade auch im Hinblick auf bereits abgelehnte Befreiungen. Die im Verhältnis geringe Abweichung der Traufhöhe und die damit ohne Probleme einzuhaltende absolute Firsthöhe und Dachneigung sprachen für die Befreiung, da damit auch das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans nicht durchbrochen wird. Daher wurde das Einvernehmen für die Befreiung in Aussicht gestellt.

Das Baugrundstück liegt oberhalb des Spielplatzes. Hier ist eine gegenüber anderen Grundstücken auf Grund der Lage zwischen Fußweg und Spielplatz stark begrenzte Baugrenze vorgegeben. Laut den Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen Garagen und Carports nicht außerhalb der Baugrenzen situiert werden. Die Bauherren baten in der Voranfrage, den Carport an die nördliche Grundstücksgrenze setzen zu dürfen, um nach Süden mehr Platz zu haben und flexibler planen zu können.

Im Gremium wurde die Stellung des Carports auf der Grundstücksgrenze zum Fußweg nicht befürwortet. Es wurde aber gesehen, dass das Grundstück aufgrund seiner Lage im Vergleich zu den anderen Grundstücken mit großzügigeren Baugrenzen benachteiligt ist und die Stellung des Carports weiter nördlich als durch die Baugrenze vorgegeben der besseren Ausnutzung des Grundstücks dient. Es wurde festgestellt, dass ein gefahrloses Ein- und Ausfahren möglich sein muss. Es wurde die Situierung des Carports ein Meter von der Grundstücksgrenze befürwortet.

Der nun eingereichte Plan hält sich bis auf die zwei im Vorfeld abgeklärten notwendigen Befreiungen an die Vorgaben des Bebauungsplanes.

In der Diskussion wird erneut hervorgehoben, dass mit Befreiungen vorsichtig umgegangen werden muss. Aber in diesem Fall wird das städtebauliche Konzept nicht tangiert, so dass den Befreiungen stattgegeben werden kann.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 446/47 der Gemarkung Münchaurach, Zur Leite 8 unter Befreiung zu der Festsetzung des Bebauungsplans zur Traufhöhe (4,22 m statt 4,00 m) und zur Festsetzung zur Baugrenze für die Situierung des Carports (1 m entfernt von nördlicher Grundstücksgrenze) wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Tektur zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 444/5 der Gemarkung Münchaurach, Rainsberg 31

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ohne dass damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden ist.

Der Bauherr hat im Februar 2022 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses erhalten. Das zwischenzeitlich errichtete Gebäude weicht jedoch von der genehmigten Planung ab. Der Bauherr wurde durch das Landratsamt aufgefordert eine den geschaffenen Tatsachen entsprechende Planung einzureichen.

Dies ist geschehen.

Abweichend von der genehmigten Planung wurde im Spitzboden eine Gaube mit Balkon auf der ursprünglichen Gaube des Obergeschosses errichtet. Zudem ist eine Terrasse auf Stelzen auf der Westseite geplant. Dort war nur ein Freisitz vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen die Genehmigungsfähigkeit der Änderungen. Für die zwei Wohnungen sind 4 Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen.

Auch wenn die bereits umgesetzten Änderungen im unbeplanten Innenbereich genehmigungsfähig sind, wird das Verhalten des Bauherrn vom Gremium negativ bewertet. Zumal es sich bei dem Architekten des Bauherrn um einen Familienangehörigen handelt, der wissen sollte, dass bei solchen Änderungen eine Tektur zur Genehmigung einzureichen ist. Er musste hierzu aber erst durch das Landratsamt aufgefordert werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur bzgl. des Neubaus eines Zweifamilienhauses mit Terrasse auf dem Grundstück Fl.-Nr. 444/5 der Gemarkung Münchaurach, Rainsberg 31 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	3
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 2.3. Isolierte Befreiung;
Errichtung einer Stützmauer auf dem Grundstück Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 c

Sachvortrag:

Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Ackerlänge V“. Gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO sind Stützmauern in Höhe von 2 m grundsätzlich möglich und verkehrsfrei.

Lt. Bebauungsplan „Ackerlänge V“ sind nur Stützmauern mit 1,00 m zulässig.

Die Bauherren möchten an der nördlichen Grundstücksgrenze ihres Grundstückes eine an der höchsten Stelle 1,80 m hohe Stützmauer, die nach Osten hin sukzessive ausläuft, errichten, um das bestehende Gelände abzufangen. Es wird ein nach Osten abfallender Grünweg angelegt, um wirklich nur im Bereich an der Straße hohe L-Steine setzen zu müssen.

Der Höhenunterschied an dieser Stelle ist deswegen so groß, da auf dem Nachbargrundstück (Ackerlänge 13b) das Haus ohne Keller errichtet, das Haus der Bauherren aber mit Keller gebaut wurde und die Straße von Richtung Haus 13 b zu 13 c ansteigt.

Es ist beabsichtigt die Terrasse vom vorderen Grundstücksbereich mit zwei oder drei Treppenstufen begehbar zu machen. Daher sollte auf Länge von 8 m das Gelände ungefähr auf Straßenniveau liegen.

Auf dem Nachbargrundstück wurde das Gelände von der Straße aus über zwei „Terrassen“ bis zum Haus abgefangen. Geplant ist an der südlichen Seite des Grundstücks Ackerlänge 13 b eine weitere Steinreihe und Begrünung, so dass die höchsten Mauerscheiben nicht zu sehr ins Auge fallen und nicht in ihrer ganzen Höhe sichtbar sind.

Die betroffenen Nachbarn sind mit dem Vorhaben einverstanden.

Es wird kurz über die Situation diskutiert. Die Problematik mit den Geländehöhen wird gesehen und eingeordnet.

Aufgrund der Höhenlagen wird die vorgeschlagene Lösung als gute Möglichkeit empfunden, die Problematik zu lösen, insbesondere da der Nachbar hiermit einverstanden ist.

Beschluss:

Die Zustimmung zur Errichtung einer Stützmauer mit einer Höhe von bis zu 1,80 m an der nördlichen Seite des Grundstücks Fl.-Nr. 469/6 der Gemarkung Münchaurach, Ackerlänge 13 c wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	7

TOP 3. Tagesordnungsergänzungen und Anfragen**Sachvortrag:**

Frau Ruppert teilt mit, dass Bauleitplanungen des Marktes Weisendorf (1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Mühlberg Ost) und der Gemeinde Oberreichenbach (Fortschreibung Flächennutzungsplan) eingegangen sind. Bei den Planungen sind die Belange der Gemeinde Aurachtal nicht oder allenfalls unwesentlich betroffen. Ein Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ist daher nicht erforderlich. Der Ausschuss nimmt von den Bauleitplanungen lediglich Kenntnis.

Ende der Sitzung: 19:53 Uhr

Für die Richtigkeit:

v.g.u.

Peter Jordan
2. BürgermeisterKatrin Ruppert
Schriftführung